## IT-TRIBUNAL GĦAL TALBIET ŻGĦAR

**Ġudikatur**
**AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**

**Seduta tat-Tlieta, 26 ta' Settembru 2023**

**Talba numru 9/2022SFJ**

**ELAINE MANGION U RODERICK MANGION**
**vs.**
**ANTOINE BLANCHEZ U GASANMAMO INSURANCE LIMITED**[1]

**It-Tribunal:**

Ra l-Avviż tat-Talba ppreżentat mill-atturi fis-7 ta' Jannar 2022 li permezz tiegħu talbu li l-konvenuti jkunu kkundannati jħallsuhom is-somma ta' ħamest elef Ewro (€5,000) rappreżentanti l-ispejjeż neċessarji sabiex jagħmel tajjeb għal ħsarat li l-atturi jgħidu li kienu kkaġunati minn perkolazzjoni ta' ilma mill-fond sovrastanti, liema fond allegatament jappartjeni lill-konvenut Blanchez;

Ra d-dokumenti annessi mal-Avviż tat-Talba;

Ra r-risposta ta' Antoine Blanchez ppreżentata fit-28 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha eċċepixxa:

i. Preskrizzjoni ta' sentejn *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

ii. Li l-atturi kellhom iġibu prova tat-titolu tagħhom għall-fond li jgħidu li wirtu;

iii. Li Antoine Blanchez ma kienx jaħti għall-ħsarat subiti;

iv. Li għalkemm Blanchez kellu *leak* żgħira fil-kamra tal-banju tiegħu f'Jannar 2021, din kienet indirizzata immedjatament u fi kwalunkwe każ qatt ma setgħet twassal għall-ħsarat lamentati mill-atturi;

v. Li ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tal-konvenut Blanchez;

[1] L-isem tas-soċjetà GasanMamo Insurance Limited ġie korrett sabiex jaqra kif indikat f'din il-*footnote* tramite l-verbal tal-udjenza tal-15 ta' Frar 2022.

vi. Li l-atturi kienu qed jippruvaw jinqdew b'inċident riċenti u iżolat sabiex jagħmlu gwadann mhux dovut għad-detriment tal-konvenut Blanchez u ma kien hemm ebda ness kawżali bejn l-akkadut li jirreferu għalih l-atturi u d-danni minnhom lamentati;

vii. Li l-konvenut Blanchez dejjem ħa ħsieb il-fond tiegħu bħala *bonus paterfamilias*;

viii. Li d-danni pretiżi kienu kkontestati u kellhom ikunu ppruvati;

Ra r-risposta ta' GasanMamo Insurance Limited ippreżentata fil-31 ta' Jannar 2022 li permezz tagħha eċċepiet:

i. Li isem is-soċjetà eċċipjenti kien indikat ħażin fl-Avviż tat-Talba;

ii. Li s-soċjetà eċċipjenti ma kinitx leġittimu kontradittur stante li ma kellha ebda relazzjoni ġuridika mal-atturi u l-irwol tagħha kien biss bħala soċjetà assiguratriċi vis-à-vis l-konvenut Blanchez u għalhekk kellha tkun illiberata mill-osservanza tal-ġudizzju;

iii. Li l-atturi kellhom jippruvaw li l-ħtija kienet attribwibbli lill-konvenut Blanchez u mhux ukoll lis-sid tal-fond maġenbu;

iv. Li l-ħsarat lamentati kienu riżultat ta' problema *long-term* u għalhekk kienu preskritti *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili;

v. Li parti sostanzjali tad-danni mitluba ma kinux jaqgħu taħt il-polza tal-assigurazzjoni relattivi billi l-istess polza kienet tkopri biss inċidenti matul l-operat tal-istess polza, u mhux problemi *long-term*, u wkoll li l-*leak* li ġiet irrappurtata lilha kienet ġiet investigata u l-ħsarat li rriżultw minnha kienu ferm inqas minn dawk imsemmija fl-Avviż tat-Talba;

Sema' l-provi, ra d-dokumentazzjoni kollha, u ra li l-kawża tħalliet għas-sentenza għas-26 ta' Settembru 2023.

**<u>Konsiderazzjonijiet</u>**

- ***<u>L-ewwel eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta</u>***

Stante li l-isem tas-soċjetà konvenuta ġie korrett fl-ewwel udjenza, din l-eċċezzjoni ġiet sorvolata u t-Tribunal mhux ser iqisha aktar.

- ***<u>It-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà konvenuta</u>***

Dwar min huwa jew mhuwiex leġittimu kontradittur, il-Qorti tal-Appell, fis-sentenza fl-ismijiet ***<u>Edgar Urpani pro et noe vs. Continental Meat Co. Ltd</u>*** (23 ta' Ottubru 2009) qalet:

> *Dan premess, huwa ben risaput illi, u apparti mill-operat tal-ligi, il-kostituzzjoni in gudizzju ta' parti mharrka tinzel minn qaghda ta' rapport guridiku precedenti, sija kontrattwali, extra-kontrattwali, delittwuz jew akwiljan. Ara Artikolu 959 Kodici Civili. Dan necessarjament ifisser illi l-azzjoni proposta jrid ikollha bejn il-partijiet konnessjoni ma' l-oggett jew it-titolu tal-kawza. Fil-konkret, kif anke rilevat mill-Qorti ta' l-Appell kolleggjali fid-decizjoni in re: "Frankie Refalo nomine -vs- Jason Azzopardi et", 5 ta' Ottubru, 2001, biex il-Qorti tistabilixxi jekk parti in kawza kienetx jew le legittimu kontradittur tal-parti l-ohra "kellha bilfors tivverifika prima facie, jekk il-persuna citata fil-gudizzju kinetx materjalment parti fin-negozju li, skond l-attur, holoq ir-relazzjoni guridika li minnha twieldet l-azzjoni fit-termini proposti"*

Fil-kuntest ta' kawża dwar *culpa aquiliana*, għalhekk, ifisser li jrid ikun hemm rapport ġuridiku delittwuż jew akwiljan bejn il-parti attriċi u l-parti mħarrka. Mill-provi mressqin quddiemu, ma jidhirx li hemm in-ness rikjest bejn l-atturi u s-soċjetà konvenuta. Assolutament mhuwiex il-każ li s-soċjetà konvenuta kienet l-awtur tad-danni lamentati. Inoltre, il-fatt li s-soċjetà konvenuta hija s-soċjetà assiguratriċi tal-konvenut Blanchez jfisser biss li jeżisti rapport ġuridiku bejn Antoine Blanchez u GasanMamo Insurance Limited, u ħadd aktar. Dan il-fatt ma jintitolax lil kull min ikun irid iżomm lil Blanchez responsabbli għal xi dannu biex *a priori* jindika lis-soċjeta assiguratriċi tiegħu bħala parti konvenuta u ċioè jassumi li s-soċjetà assiguratriċi f'kull każ tabilfors ser tagħmel tajjeb għad-danni subiti.

Għalhekk, it-Tribunal jilqa' t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà GasanMamo Insurance Limited, jiddikjara li din mhijiex leġittimu kontradittur u konsegwentement jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju. F'din iċ-ċirkostanza, mhux ser jittieħed aktar qies tal-bqija tal-eċċezzjonijiet tagħha.

- ***<u>L-ewwel eċċezzjoni tal-konvenut Antoine Blanchez</u>***

Il-konvenut Antoine Blanchez jinvoka l-preskrizzjoni *ai termini* tal-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili, li jgħid li l-azzjoni għall-ħlas ta' ħsarat mhux ikkaġunati b'reat taqa' bi preskrizzjoni bl-egħluq ta' sentejn.

Fis-sentenza ***<u>Peter Paul Muscat et vs. Peter Muscat Scerri</u>*** (26 ta' Ġunju 2009), il-Qorti tal-Appell iċċitat is-sentenza tal-Prim' Awla fl-ismijiet ***<u>Portelli vs. Attard</u>*** (20 ta' Marzu 1997) li fiha ntqal:

> "*…meta d-danni ma jigux determinati f'mument wiehed, izda jibqghu javveraw ruhhom tul iz-zmien, b'mod li jista' jinghad li l-hsara qeghda kontinwament issir, kif jidher li qed jigri f'dan il-kaz, it-terminu ta' preskrizzjoni ikun kontinwament qed jigi "interrott", u dan it-terminu ma jibdiex jghaddi jekk mhux minn meta jsiru x-xoghlijiet mehtiega biex il-hsara tieqaf milli tkompli ssir.*"

*Siccome* l-enfasi qawwija li saret mill-konvenuti fuq jekk il-ħsarat kinux *long-term* jew le, it-Tribunal huwa tal-fehma li sabiex jiddeċiedi din l-eċċezzjoni, il-ħsara kinitx ħsara *one-off* u għalhekk l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili huwiex applikabbli mingħajr wisq komplikazzjonijiet, jew jekk il-ħsara kinitx *long-term* u għalhekk, f'każ bħal dak, jista' jkun li l-Artikolu 2153 tal-Kodiċi Ċivili mhuwiex applikabbli.

L-attriċi Elaine Mangion u ħuha Roderick Mangion huma s-sidien tal-appartament numru 4 formanti parti minn blokk appartamenti jismu "Lulu Flats" fi Triq il-Paġell, San Pawl il-Baħar. Huma wirtu dan l-appartament mingħand ommhom, li mietet fit-22 ta' Marzu 2020. Hija qalet li l-ewwel ħjiel tagħha li seta' kien hemm xi problemi kien lejn l-aħħar ta' Jannar tas-sena 2021. Dan l-appartament ma kienx ir-residenza kwotidjana tal-attriċi u allura hija ma kinitx tkun preżenti kuljum, iżda kienet tmur iddur dawra mal-appartament madwar kull ġimagħtejn. Hija qalet ukoll li fiż-żewġ kmamar tal-banju kien hemm is-soffitti, u kieku rat xi ilma jċarċar ovvjament kienet ser tinduna aktar malajr. It-Tribunal iqis li huwa evidenti mid-depożizzjoni tal-attriċi Mangion li din qatt ma għamlet xi spezzjoni dettaljata tal-post u ntebħet bil-ħsarat estensivi biss għax kellimha l-ġar tagħha, jiġifieri dak li joqgħod fl-appartament numru 3.

Il-konvenut Blanchez jgħid li huwa ilu jgħix fl-appartament tiegħu madwar tnax-il sena u jgħid li qabel inqalgħet din il-kwistjoni ma kien hemm ebda problema. Huwa jaqbel ma' Elaine Mangion fis-sens li dan kollu nqala' f'Jannar 2021 u qabel dak iż-żmien, ebda dħul ta' ilma ma ġie rrappurtat lilu. Min-naħa l-oħra, il-Perit Nathaniel Sammut ma setax ikun speċifiku dwar is-sors tal-ilma fil-fond tal-atturi iżda qal ċar u tond li t-tip ta' ħsara rriskontrata minnu kienet tat-tip li ssir fuq medda ta' żmien, mhux mil-lum għal għada. Il-Perit David Vassallo ukoll qal li aktarx li l-ħsara saret fuq medda ta' żmien u aktarx kollox beda minn *leak* żgħira li ggravat maż-żmien.

Jirriżulta mix-xhieda ta' Antoine Blanchez li kien Vincent Bartolo, sid tal-appartament numru 3, li kien l-ewwel li rrapporta li kien hemm xi tip ta' ħsara. Bartolo jgħid li kien f'Jannar 2021 li darba minnhom mar fl-i*spare toilet* tiegħu, ra l-ilma mal-art u l-ħajt ta' faċċata mxarrab u ra l-ilma jqattar mis-saqaf. Huwa ċempel lil ta' fuqu, jiġifieri lil Victor Sammut tal-appartament numru 5. Bartolo qal li mbagħad inkariga *hydrographer*.

Sar eżerċizzju li matulu Blanchez ntalab jaqta' l-ilma għall-pajp tiegħu li kien jagħti għax-xaft u fi ftit kliem, ftit wara li qata' s-*supply* tal-ilma, l-ilma ma baqax nieżel meta huwa rritorna fl-appartament l-għada filgħodu. Huwa notevoli li Bartolo stess xehed li l-appartament numru 3 ma kienx ir-residenza ordinarja tiegħu.

Waħda mid-difiżi ewlenin tal-konvenut Blanchez fil-mertu hija li huwa rriskontra biss żewġ *leaks* li ġew indirizzati minnufih. It-Tribunal josserva pero li l-*leaks* ikunu ġew indirizzati biss meta Blanchez jkun intebaħ bihom jew meta tkun inġibditlu l-attenzjoni għalihom. *Siccome* l-appartamenti numri 3 u 4 mhumiex ir-residenzi kwotidjani ta' Vincent Bartolo u tal-atturi Mangion, huwa ferm plawsibbli, jagħmel sens loġiku li sakemm xi ħadd jgħid lil Blanchez li hemm xi *leak*, jista' jgħaddi ammont konsiderevoli ta' żmien. It-Tribunal jgħaqqad dan ma' dak li xehed il-Perit Sammut, jiġifieri li t-tgħawwiġ tal-pajpijiet kif kien isir fil-passat kien idgħajjef il-pajpijiet u eventwalment tiżviluppa *leak*. Il-*leak* ma tfissirx li se jibda jgelgel l-ilma minnufih, imma forsi kollox jibda b'qatra kull nofs siegħa (li ma jħallix wisq effett) eventwalment għal qatra kull sekonda. Għalhekk, il-fatt li Blanchez indirizza l-*leaks* minnufih ma jfissirx neċessarjament li ma saritx ħsara. Anzi, sal-punt li huwa nduna bihom jew inġibditlu l-attenzjoni għalihom jaf tkun saret ħafna ħsara.

Hija għalhekk il-fehma tat-Tribunal li applikat l-insenjament suċitat, l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni qed tkun miċħuda.

- ***<u>Il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Antoine Blanchez</u>***

Il-konvenut Antoine Blanchez hawn jeċċepixxi li huwa ma jaħtix għall-ħsarat subiti, li ma kien hemm ebda perkolazzjoni ta' ilma mill-fond tiegħu, u li dejjem ħa ħsieb il-fond tiegħu bħala *bonus paterfamilias*. Il-ħames eċċezzjoni, madankollu, hija kjarament inveritiera, billi huwa stess jaċċetta li kien hemm almenu żewġ *leaks* fil-passat (li huwa jgħid li ġew imsewwija minnufih). Inoltre, din il-ħames eċċezzjonijiet ġiet effettivament indirizzata mix-xhieda tal-Perit David Vassallo in kontro-eżami.

Rigward it-tielet eċċezzjoni, it-Tribunal huwa tal-fehma li b'żamma mal-prinċipju bażilari tad-dritt li jinkombi fuq min jallega li jġib prova in sostenn tal-allegazzjoni, jinkombi fuq il-konvenut li *siccome* jressaq din l-eċċezzjoni u *siccome* ġie ppruvat li l-ħsarat fil-fond sottostanti kienu kkawżati minn perkolazzjoni tal-ilma u ma ġewx mix-xejn, almenu jindika x'seta' kien li kkawżahom. Altrimenti l-konvenut ikun qiegħed sempliċiment jgħid li l-ħsarat ma sarux b'ilma li ġej mill-fond tiegħu iżda meta rinfaċċjat bi provi li juru l-kuntrarju, jispiċċa mingħajr difiża.

In suċċint, it-Tribunal jerġa' jirreferi għal dak li spjega l-Perit Nathaniel Sammut, jiġifieri li fiż-żmien li nbnew l-appartamenti, it-tgħawwiġ tal-pajpijiet kien isir b'metodu li jispiċċa jdgħajjef lill-istess pajpijiet. Jinkombi fuq is-sid ta' appartament li hekk kif ikollu l-iċken ħjiel ta' ħsarat, mhux biss isewwi l-ħsarat imma jinvestiga aktar fil-fond sabiex jekk hemm bżonn, jibdel il-pajpijiet neċessarji sabiex bil-godiment tal-fond tiegħu ma jikkawżax ħsara lil ħaddieħor. Fil-fatt, il-Perit David Vassallo xehed in kontro-eżami li deher li s-sistema tal-*plumbing* kienet sistema antika li kienet qed tfalli, anzi kienet falliet għax kien hemm il-*leaks*.

Il-konvenut Blanchez jiggranfa ħafna mal-affidavit u r-rapport tal-Perit Alfred Grech, li kien inkarigat mis-soċjetà assiguratriċi. Fit-trattazzjonijiet ġie interpretat li l-Perit Grech qal li l-ħsarat kienu ġejjin mill-umdità. Pero r-rapport ma jgħidx hekk. Ir-rapport tal-Perit Grech jgħid, rigward il-ħsarat subiti mill-appartamenti numri 3 u 4, li "*Such a state of deteriorated reinforcement is the result of long term damp water conditions from a leaking drain over a period of more than 10 years.*"

Essenzjalment, ir-rapport tal-Perit Grech jgħid li l-ħsarat subiti mill-appartamenti 3 u 4 huwa tort tagħhom stess. Pero fil-fehma tat-Tribunal, dan ma jispjegax għaliex hemm il-ħsarat fis-soqfa ta' dawn l-appartamenti. Kieku kien kif qed jgħid il-perit, il-ħsarat fid-*drains* ta' dawn l-appartamenti jaffettwaw appartamenti sottostanti jew *se mai* l-art tal-istess appartamenti. Fi kwalunkwe każ il-Perit Grech jissottolinea dak li qalu ż-żewġ periti l-oħrajn, jiġifieri *minor leak* fuq medda ta' żmien. Huwa ovvju li *minor leak* fuq medda ta' żmien tagħmel ħsarat konsiderevoli.

In kontro-eżami, il-Perit Grech qal li meta jkun hemm *burst pipe* jixxarrab il-ħajt, u biex sar dak l-i*spalling* kollu, kien hemm bżonn medda ta' diversi snin. It-teżi tal-atturi tagħmel sens proprju għaliex hawn ħadd

m'hu jallega li kien hemm *burst pipe*, imma *minor leak* riżultat tat-tgħawwiġ fil-pajpijiet ta' Antoine Blanchez (liema tgħawwiġ skont il-metodu ta' dak iż-żmien kien idgħajjef il-pajpijiet), liema *minor leak* baqgħet mhux identifikata fuq medda ta' żmien u wasslet għall-ħsarat lamentati mill-atturi.

Għalhekk, il-bqija tal-eċċezzjonijiet tal-konvenut Antoine Blanchez li dwarhom it-Tribunal għadu ma pprovdiex, qed jiġu miċħuda.

**<u>Deċide</u>**

Għaldaqstant, wara li sema' l-provi, it-Tribunal jaqta' u jiddeċiedi din il-kawża billi:

i. Jilqa' t-tieni eċċezzjoni tas-soċjetà GasanMamo Insurance Limited, jiddikjara li din mhijiex leġittimu kontradittur u konsegwentement jilliberaha mill-osservanza tal-ġudizzju, u għalhekk jastjeni milli jieħu konjizzjoni ulterjuri tar-risposta tagħha;

ii. Jiċħad l-eċċezzjoni tal-preskrizzjoni mressqa mill-konvenut Antoine Blanchez;

iii. Jiċħad il-bqija tal-eċċezzjonijiet imressqa mill-konvenut Antoine Blanchez;

iv. Jilqa' t-talbiet kollha tal-atturi u konsegwentement jikkundanna lil Antoine Blanchez sabiex iħallas lill-atturi s-somma ta' ħamest elef Ewro, bl-imgħax kalkulabbli b'rata mhux ogħla mir-rata massima li tippermetti l-liġi u dekorribbli mill-aħħar ta' Jannar 2021 (iż-żmien meta ġew skoperti d-danni) sad-data tal-pagament effettiv.

L-ispejjeż tal-kawża jitħallsu interament mill-konvenut Antoine Blanchez.

**AVV. JULIANA SCERRI FERRANTE**
***B.A., L.P., Mag. Jur. (Int. Law), LL.D.***
**Ġudikatur**